

## **בנק ישראל מעלה את הריבית ורומז לעליות נוספות בשנה הקרובה.**

**אחרי שנים של ריבית אפסית, העולם נערך להעלאת ריבית. מה יקרה למשכנתא?**

אחרי שנים רבות שהריבית בישראל ובעולם נמצאת ברמה אפסית, ב- 15/04/2022, נגיד בנק ישראל החליט להעלות את הריבית ב- 0.25% (מ- 0.1% ל- 0.35%) ובהתאם ריבית הפריים תעלה מרמה של 1.6% לרמה של 1.85% - מדובר בעליית ריבית ראשונה מאז 2018.

ב- 23/05/2022, החליט הנגיד להעלאה נוספת (קיצונית יותר) של הריבית, ב- 0.40% (מ- 0.35% ל- 0.75%) ובהתאם ריבית הפריים תעלה מרמה של 1.85% לרמה של 2.25%.

### **המשכנתא תתייקר?**

המישור הראשון והעיקרי הוא המשכנתא, אותה הלוואה שרוב הציבור נוטל בשלב מסוים בחייו לצורך רכישת דירה ההשפעה העיקרית של העלאת הריבית תורגש אצל מי שנטל משכנתא במסלול פריים (הריבית במשק + 1.5%), כלומר הלוואה לא צמודה בריבית משתנה. ברגע שהריבית תעלה, גם ריבית הפריים תתייקר, כך שהתשלום החודשי יגדל.

אבל גם מי שנטל משכנתא במסלול שונה צפוי להיות מושפע, שכן כאשר הריבית עולה במסלול הפריים, הבנקים נוטים להעלות ריבית גם במסלולים האחרים. (רק למי שלא לקח עדיין משכנתא)

## **אז למה ???**

**למה הריבית עלתה? מה יקרה לריבית בעתיד? כמה זה יעלה לנו?**

### **למה הריבית עלתה?**

יש המון סיבות לעליית הריבית, אבל אני חושב ששתי הסיבות הבאות, הן המרכזיות ויותר פשוטות להבנה (גם שלי) וניתן לראות את ההשפעה שלהן גם בשאר העולם:

1. המדד (האינפלציה).

2. קצב הצמיחה.

(לא נתמקד כאן בהסבר על ה- "**מדד**" – ועל "**קצב הצמיחה**", מכיוון שאנו לא עוסקים כאן בכתבה כלכלית, רק נזכיר נקודת מפנה).

כי לפני הקורונה, העלה כבר הנגיד את הריבית (כלומר, כבר אז הוא חשב שצריכה להיות ריבית גבוהה יותר ולכן העלה אותה).

אבל אז הגיעה הקורונה, והמשק היה זקוק לריבית נמוכה (בשביל להניע את העסקים וגם קצת בשביל להקל על האנשים) והריבית ירדה.

## מה יקרה לריבית בעתיד?

בעיקרון, בנק ישראל רמז מספר פעמים כי הכוונה שלו היא על תהליך של מספר העלאות ריבית, ולא בהעלאה בודדת.

בנוסף, הציגו תחזיות של חטיבת המחקר שהריביות אמורות להגיע בעוד כשנה לרמה הרבה יותר גבוהה (עליה של עד 1.5%), אבל עדיין זה מדובר בתחזית בלבד וזה לא מחייב.

לדעת אנשים המתמחים בתחום (ולא מבוססת על הנחות עבודה כלשהן). ייתכן ונראה בסוף שנת 22 את הריבית ברמה של סביב ה- 1% (עליה של 0.9%) פחות או יותר, אבל זה בהחלט הרמה שבנק ישראל מתכנן להגיע.

## כמה זה יעלה לכל אחד מאיתנו?

כל אחד מאיתנו יש תנאי (סוג) משכנתא משלו, אז ככה זה קשה לתת על זה תשובה אחת וזה ייתן התשובה המספקת לכל אחד ואחד.

מה שניתן לומר שבטווח המידי זה משפיע רק על מסלול הפריים באופן ישיר, בעיקר לאלה שמיהרו לנצל את האפשרות של ה- 3/4 פריים, ועוד שבדרך כלל מסלול הפריים נלקח לתקופות ארוכות. לכן אני אראה לכם טבלה קצרה, שדרכה תוכלו לתרגם לעצמכם את ההשפעה של עליית הריבית וכמה יעלה לכם יותר התשלום של המשכנתא בכל חודש. בנוסף לזה אציג לכם מה יקרה לאותו ההחזר אם ריבית הפריים תעלה ל- 3.1% (בהתאם לרמה שהציגה חטיבת המחקר).

הטבלה שאראה לכם תציג לכם מהי ההשפעה על כל 100,000 ₪. וכך תוכלו לתרגם לעצמכם את ההשפעה של המשכנתא עבורכם בהתאם לסכום ההלוואה במסלול הפריים.

סכום ההלוואה בפריים	שנות ההלוואה	בכמה יעלה ההחזר החודשי אחרי שהפריים עלה ב- 0.25%
100,000 ₪	28 שנה	13 ₪

סכום ההלוואה בפריים	שנות ההלוואה	בכמה יעלה ההחזר החודשי אחרי שהפריים עלה בעוד 0.4%*
100,000 ₪	28 שנה	32 ₪

סכום ההלוואה בפריים	שנות ההלוואה	בכמה יעלה ההחזר החודשי אם הפריים יגיע לרמה של 2.8%
100,000 ₪	28 שנה	61 ₪

\* **החישוב של ההפרש הוא מפריים 1.6% בתוספת 0.4% + 0.25% = 0.65% (בצירוף 2 העליות האחרונות).**

לדוגמה: אם אתם חייבים 350,000 אז תכפילו את העליה בהחזר פי 3.5 (61\*3.5=213.5), אם אתם חייבים 585,000 תכפילו את העליה בהחזר פי 5.85 (61\*5.85=356.85), **מקווה שהבנתם את הרעיון.**

למרות ההתייחסות היא לפריים, בכל זאת כל עליית ריבית במשק תשפיע גם על המסלולים האחרים, (רק למי שעדיין לא לקח משכנתא).

### **האם כדאי להחליף את הפריים במסלול אחר או לא?**

כרגע נראה שעדיין כדאי להישאר במסלול הפריים הוא עדיין מסלול מצויין, עם המון יתרונות (יכולת סילוק מוקדם, לא צמוד למדד וגם עדיין זול מאוד) וכמו"כ לא בטוח שיש הרבה חלופות זולות ממנו (מסלולי צמודי מדד יקרים בגלל המדד הגבוה, ומסלולי הקל"צ יקרים בגלל שהריבית עולה).

ולכן, על פניו לא נראה שיש באופק אלטרנטיבה אחרת מעניינת לפריים\*, אבל יחד עם זאת חובה עלינו לוודא למי שאפשרי אצלו שיש לו כמה שקלים בצד. שאם נמשיך לראות שהמגמה ממשיכה וההחזר החודשי מכביד עלינו, שנוכל להחזיר חלק מההלוואה כדאי להחזיר את ההחזר למה שהיה בעבר.

**\* היועצים כן יודעים במקרים מסויימים לשלב אופציות שונות לחלק מסויים מהמשכנתא, כדי לתת איזון על סך המשכנתא.**

**מה לעשות:** למי שנמצא בתהליך של רכישת דירה – כדאי למהר לסגור את תנאי המשכנתא לפני המשך העלאת הריבית. למי שעדיין לא שם – כדאי להמתין ולבחון את ההתפתחויות בשוק הדיור, אולי במשך הזמן הנס יקרה ונראה את המחירים יורדים.

### **לסיכום:**

אני מקווה מאוד שהבנתם מה קורה כאן ואולי ג"כ קצת לשחרר אותכם מהפאניקה, אמנם הכל עולה, וגם המשכנתא איתנו ביחד, אבל עדיין עוד ניתן להתמודד איתו וכנראה שכולנו היינו ערוכים מראש לזה.